

A dynamic background image showing a splash of clear water with many bubbles and droplets, set against a light blue gradient. The water appears to be moving from the bottom left towards the top right.

Distrito de Servicios Públicos Municipales de Northwest Freeway

Presentación educativa para residentes sobre la elección

Descripción general

Sitio web

Presentadores

¿Qué es el Northwest Freeway MUD?

- Junta Directiva del Distrito

Metas de la elección

- Rehabilitación de infraestructura
- Imágenes de rehabilitación
- Infraestructura para desarrollo futuro

Nuevo desarrollo

- Hines
- Parques comerciales de Hines
- Planos potenciales del predio

Información financiera

- ¿Qué es una autorización de bonos?
- Financiamiento de proyectos
- Estadísticas del Distrito
- Impacto financiero del parque comercial de Hines para el MUD de Northwest Freeway

Información sobre la elección

- Lenguaje de la boleta de votación
- Boleta de muestra
- Información sobre votación

Preguntas y respuestas

Sitio web

Sitio web

URL:

- <https://www.northwestfreewaymud.com/>

Información sobre la elección:

- <https://www.northwestfreewaymud.com/2021-bond-election>

Welcome to Northwest Freeway MUD

Northwest Freeway Municipal Utility District (the "District") was created by Order of the Texas Water Rights Commission, on March 10, 1977. The purpose of its creation was to provide water production and distribution, wastewater collection and treatment and drainage facilities to serve the land within its boundaries. Its creation requires the District to operate under the provisions of Chapter 49 and Chapter 54 of the Texas Water Code, as amended, and other general statutes of Texas applicable to Municipal Utility Districts. The confirmation election for the District was held within the District on April 2, 1977.

The District is located in the Richard Walton Survey, Abstract 845 and the Harris County School Land Survey, Abstract 333. It is approximately 30 miles northwest of Houston's Central Business District and is within the City of Houston's extraterritorial Jurisdiction and the boundaries of the Waller Independent School District. The current size of the District is 399.178 acres. More specifically, the District is located immediately north and west of the intersection of U.S. Highway 290 and Becker Road, in northwest Harris County. U.S. Highway 290 is adjacent to and south of the District.

SEE ALL
LATEST UPDATES

Signup to receive updates!

email address

Subscribe



Northwest Freeway MUD - District Election FAQ

As many residents may already know, the Board of Directors (the "Board") of Northwest Freeway Municipal Utility District (the



Virtual Open House

The Board of Directors of Northwest Freeway Municipal Utility District invites you to our Virtual Resident Awareness and



September 28th Public Meeting Notice

The Northwest Freeway Municipal Utility District Board of Directors will be having a public meeting via teleph

Presentadores

Dennis Sander

Presidentw – Sander Engineering Corp.

- Ingeniero profesional licenciado
- Más de 50 años de experiencia en proyectos municipales
- 36 años como ingeniero del Northwest Freeway MUD

John Howell

Senior Vicepresidente – GMS Group

- Más de 44 años de experiencia como asesor financiero de distritos con un propósito especial
- 26 años como asesor financiero del Northwest Freeway MUD

Palmer Letzrich

Director de gestión sénior - Hines

- Jefe de industrias y logística de la región sudoeste de Hines

Spencer Creed

Socio – Schwartz, Page & Harding, LLP

- Abogado del Distrito
- Más de 18 años de experiencia como abogado y asesor de bonos para distritos con propósito especial (SPD)



¿Quiénes conforman el MUD de Northwest Freeway?

Distrito de Servicios Públicos Municipales de Northwest Freeway

Est. en 1977

- El Distrito es responsable de proveer agua, alcantarillado sanitario, infraestructura y servicios a aproximadamente 4100 residentes en aproximadamente 1183 viviendas dentro de los vecindarios de Ranch Country, Ranch Country Estates y Cypresswood Trails dentro de los 399.178 acres de terrenos dentro del Distrito.



Junta Directiva del Distrito

Barry Campbell – Presidente

- Trabaja en la Junta Directiva desde 1988
- Propietario desde 1978

Tom Wildrick – Vicepresidente

- Trabaja en la Junta Directiva desde 2014
- Propietario desde 1981

Dixie Babineaux – Secretaria

- Trabaja en la Junta Directiva por un poco más de dos años
- Propietaria desde 2006

Morris Harmon, Jr. – Secretario Asistente

- Trabaja en la Junta Directiva por casi tres años

Charles Dudley – Director

- Ingresó a la Junta Directiva en 2020



Metas de la elección

Rehabilitar infraestructura existente

La infraestructura inicial fue instalada a fines de la década de 1970.

En promedio, la infraestructura dura alrededor de 30 a 40 años.

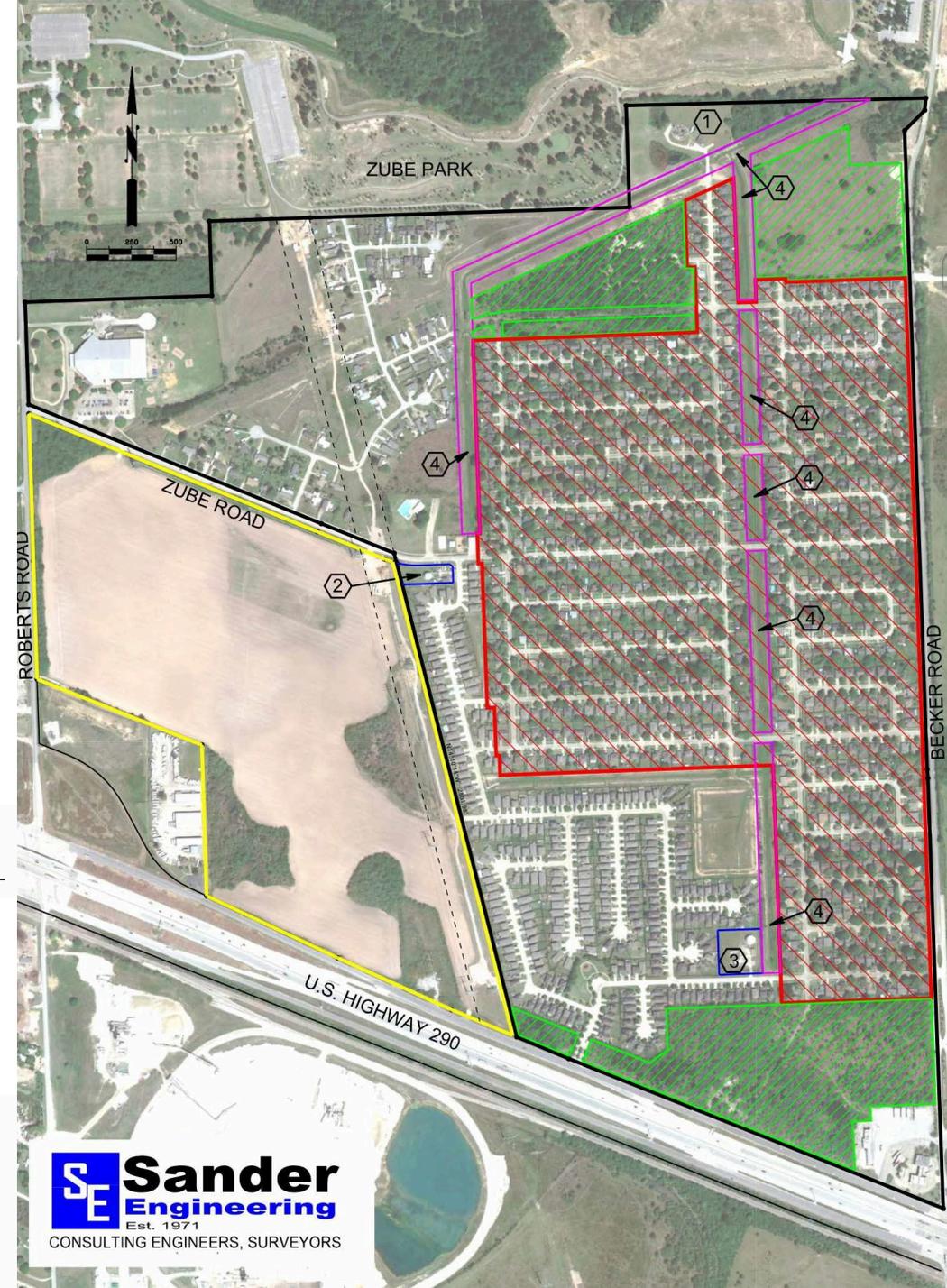
- Metas del Distrito:
- Reparación y reemplazo de algunas de las líneas de agua del Distrito
- Rehabilitación de las zanjas de drenaje y contención del Distrito

LEYENDA

- 1 PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA RESIDUAL
- 2 PLANTA DE AGUA NRO. 2
- 3 PLANTA DE AGUA NRO. 3
- 4 PRINCIPALES ZANJAS

- ÁREA DEL SISTEMA DE AGUA ACTUAL PARA SER REHABILITADO
- ÁREA DEL DESARROLLO PROPUESTO
- LÍMITE EXISTENTE DEL DISTRITO
- ÁREA PARA ANEXAR (108 ± ACRES)

- AREA OF EXISTING WATER SYSTEM TO BE REHABILITATED
- AREA OF PROPOSED DEVELOPMENT
- EXISTING DISTRICT BOUNDARY
- AREA TO BE ANNEXED (108 ± ACRES)



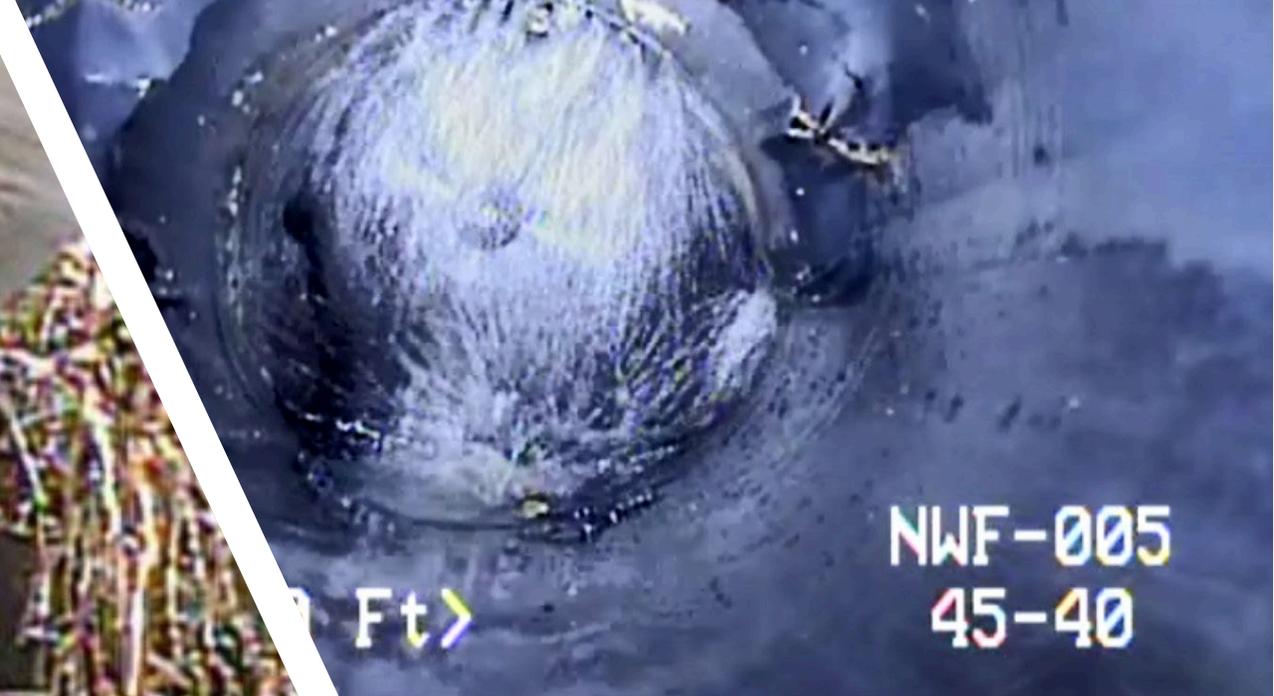


USMH: MH 109
DSMH: MH 108



Deformada

136.9 ft.



NWF-005
45-40

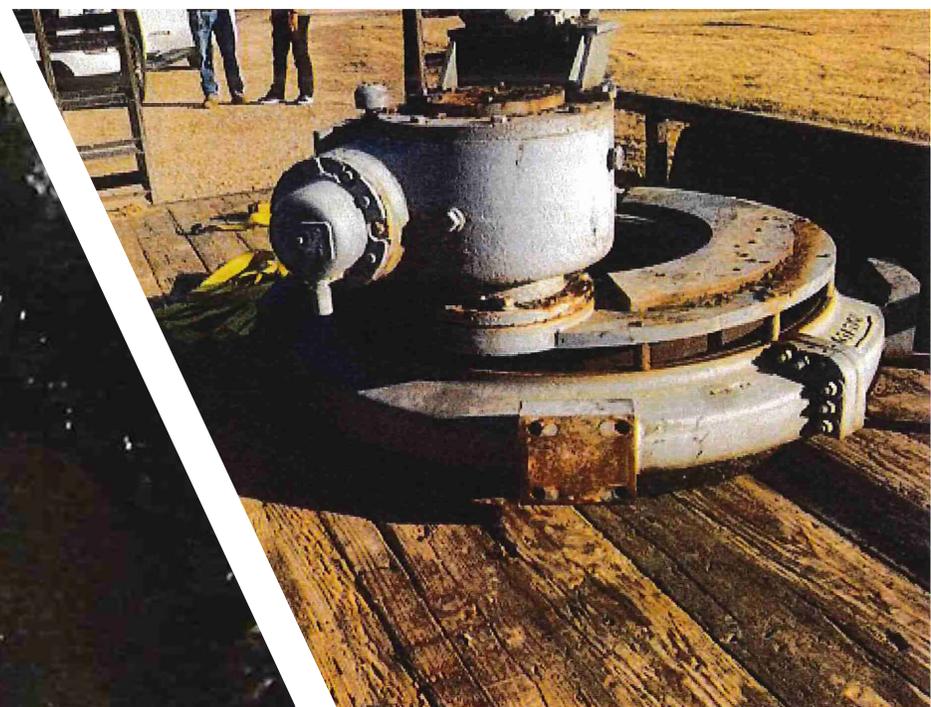
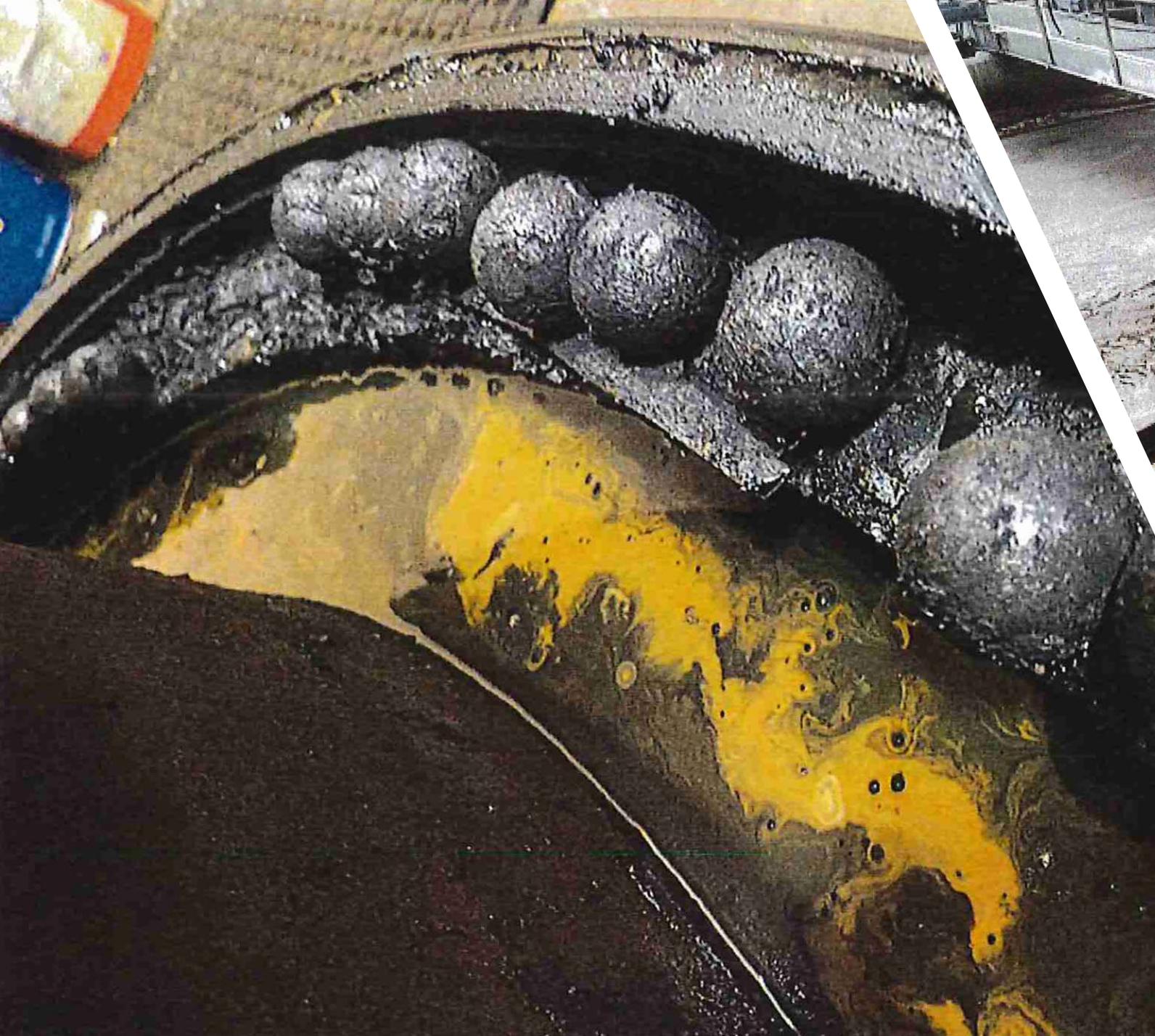


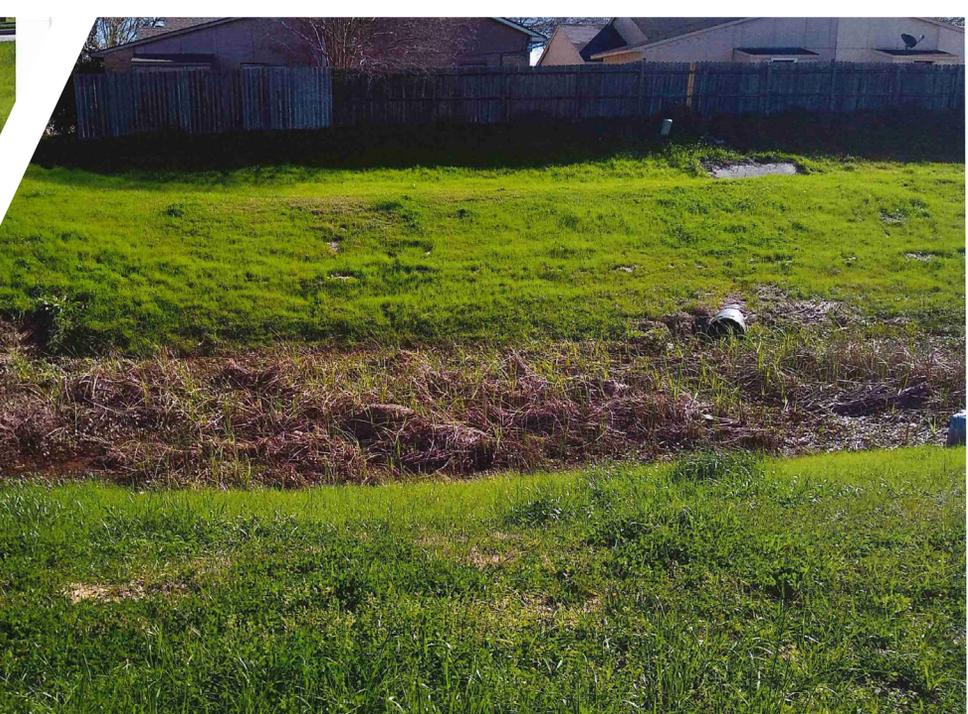
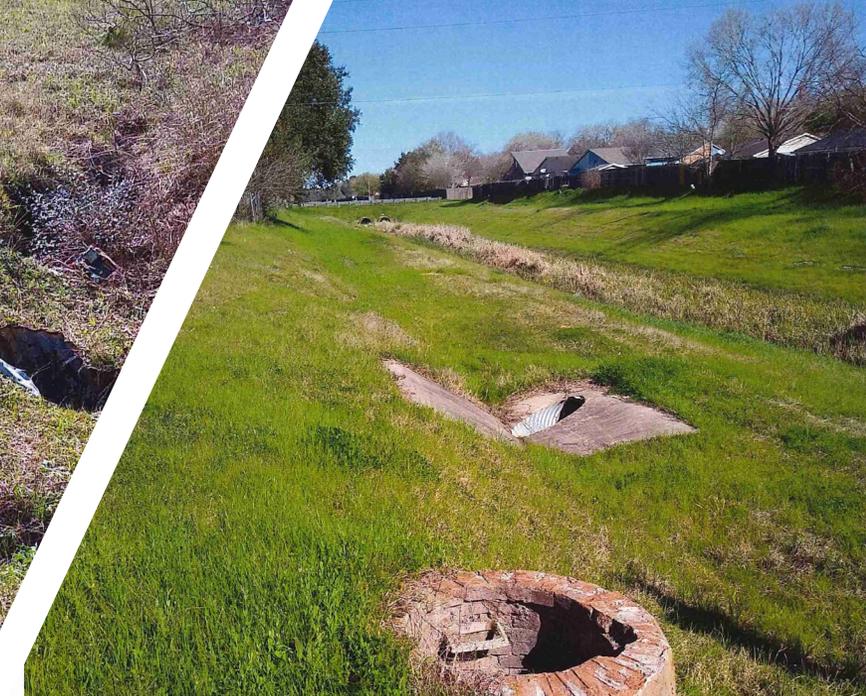
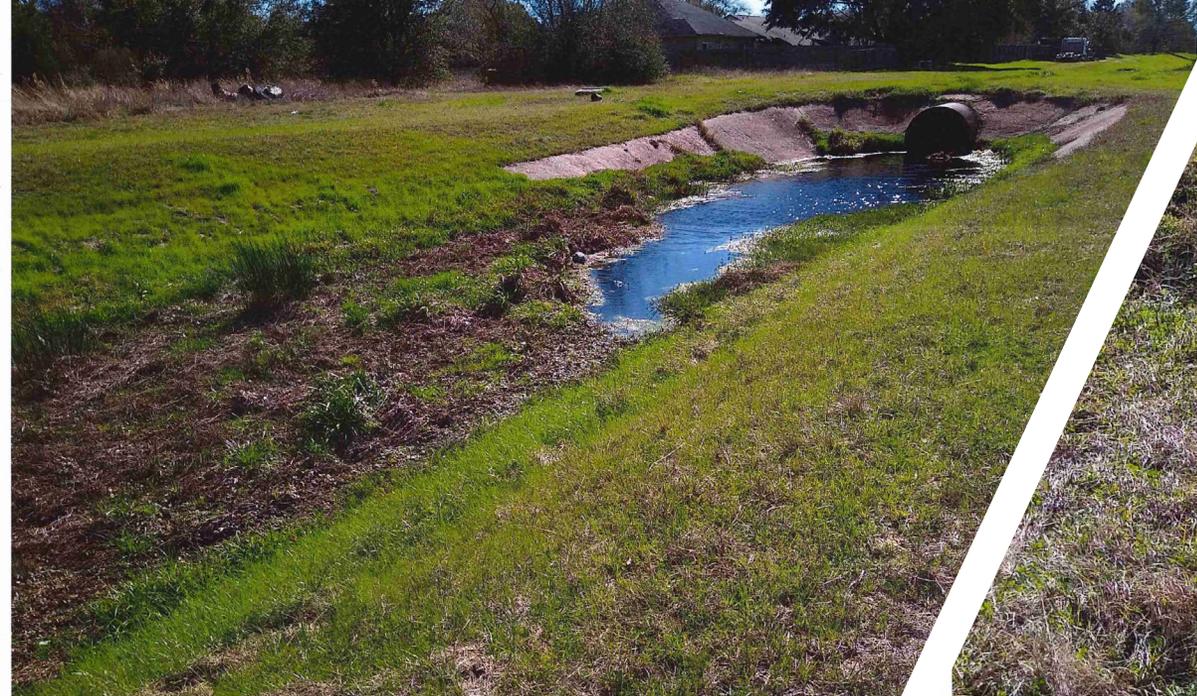
USMH: MH 115
DSMH: MH 114

END MH: 89

11/03/20 16:04
 134.5 FT. -2.64 DEG
 MH START: 109
 MH STOP: 108
 NORTHWEST MUD 24323 JUMPING JAW
 109 -> 108
 Circular 8inch Other

17:08
 -2.11 DEG
 24415 BAR KAY LN
 Other





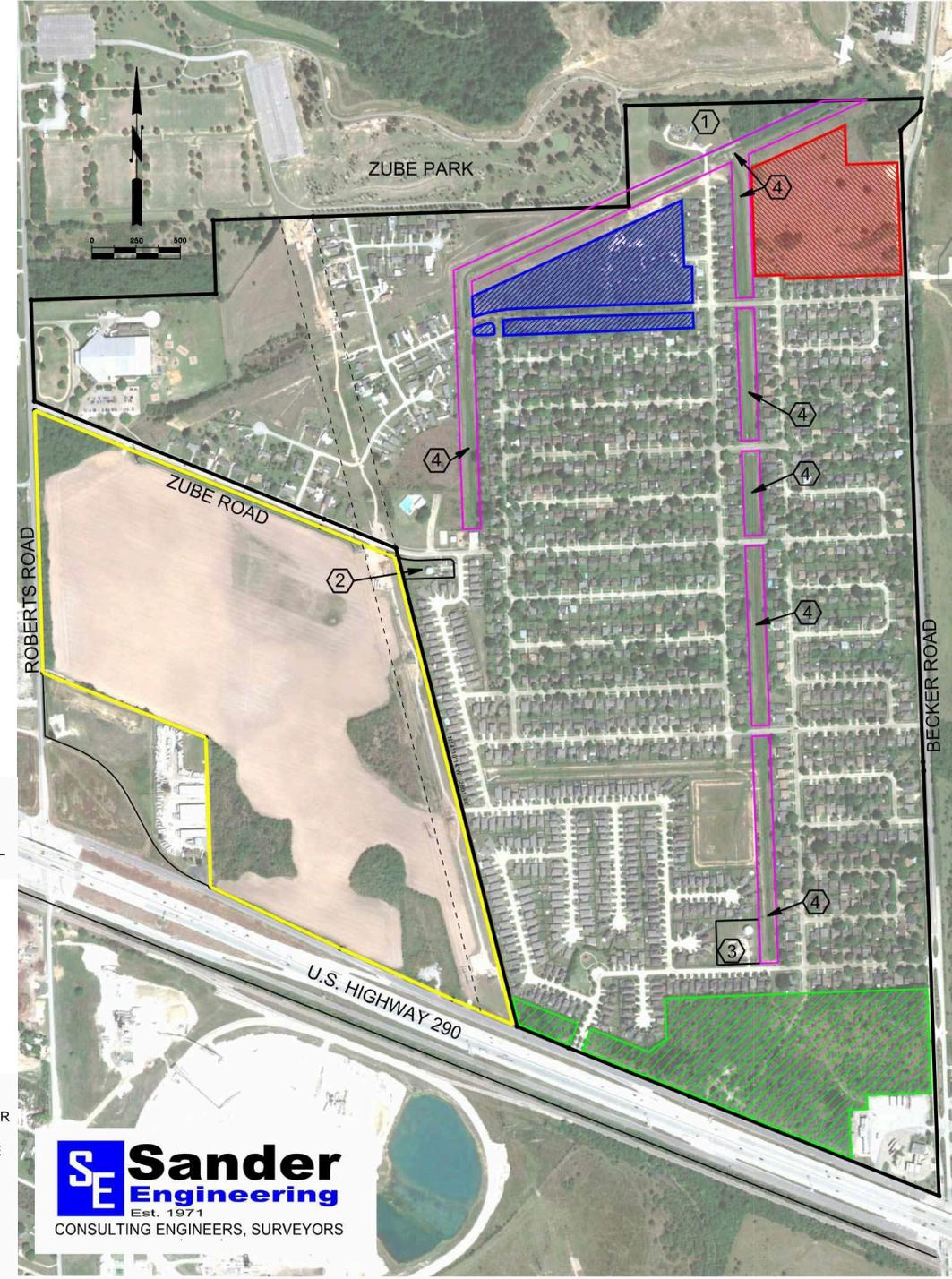
Infraestructura para nuevo desarrollo

- Instalación de infraestructura en las porciones subdesarrolladas de Ranch Country, Secciones 4 y 5
- Instalación de infraestructura en las propiedades subdesarrolladas enfrente de US290 y al oeste de Becker Road
- Infraestructura que prestará servicios al tramo de terreno de anexión de 108 acres que se desarrollará

LEYENDA

- ① PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA RESIDUAL
- ② PLANTA DE AGUA NRO. 2
- ③ PLANTA DE AGUA NRO. 3
- ④ PRINCIPALES ZANJAS

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| SECCIÓN CUATRO DE RANCH COUNTRY |  | RANCH COUNTRY SECTION FOUR |
| SECCIÓN CINCO DE RANCH COUNTRY |  | RANCH COUNTRY SECTION FIVE |
| TRAMOS DE PAPADOPOULAS |  | PAPADOPOULAS TRACTS |
| LÍMITE EXISTENTE DEL DISTRITO |  | EXISTING DISTRICT BOUNDARY |
| ÁREA PARA ANEXAR (108 ± ACRES) |  | AREA TO BE ANNEXED (108 ± ACRES) |





Nuevo desarrollo



Experiencia en Parques comerciales de Hines

45M+ SF Desarrollos completados

8M+ SF Desarrollos en marcha

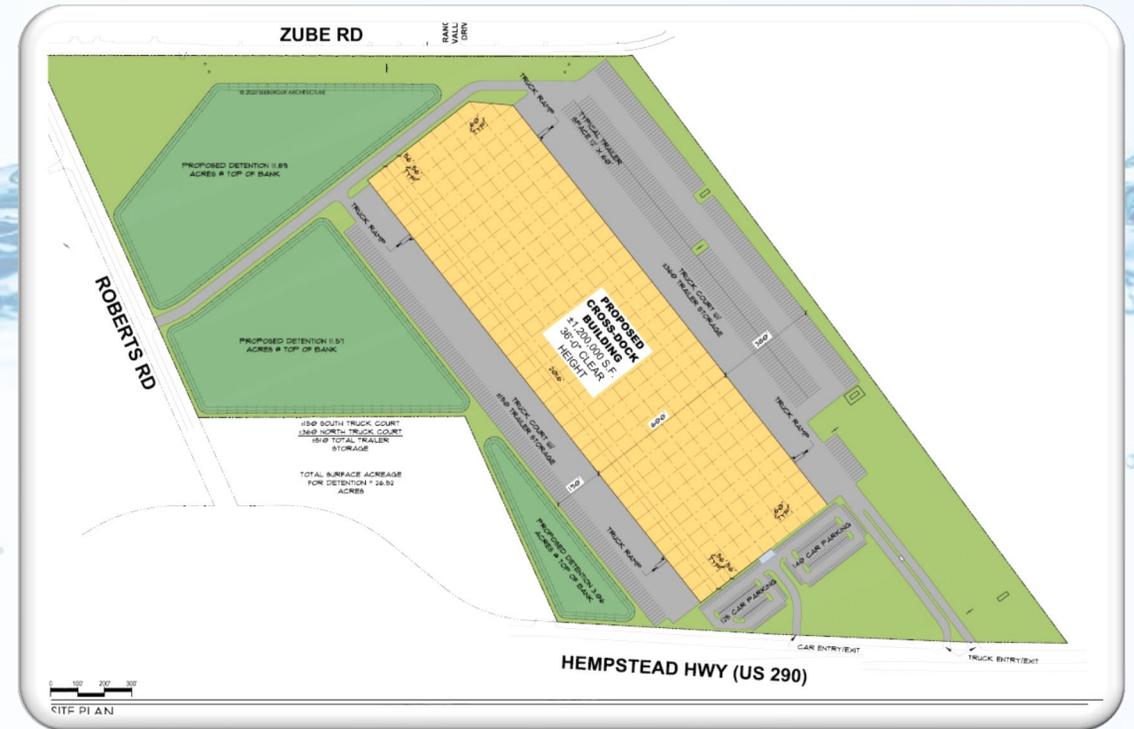
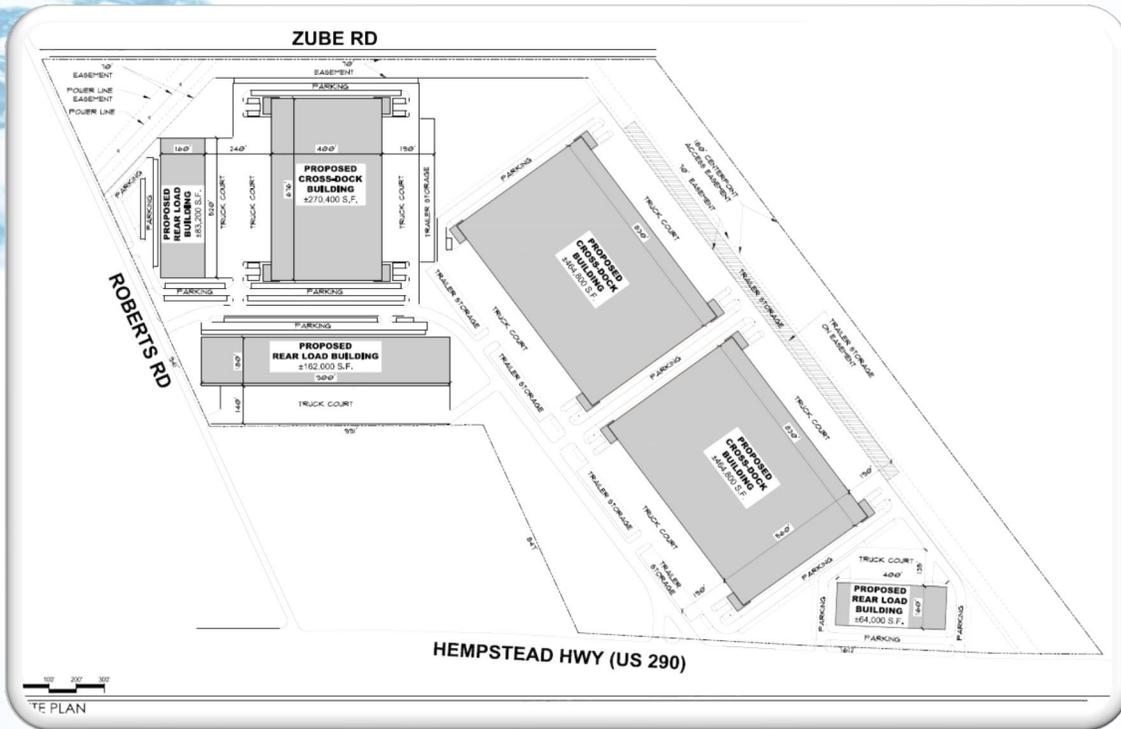
38M+ SF Adquiridos

51M+ SF Gestionados

HINES - Parques comerciales

Hines es una empresa de inversiones inmobiliarias familiar y con sede en Houston fundada en 1957, con una presencia en 225 ciudades en 25 países y \$144,100 millones de bienes en gestión.

HINES – Planos potenciales del predio





Información financiera

¿Qué es una autorización de bonos?

- Una autorización de bonos es una autorización para vender bonos para financiar proyectos del distrito.
 - Es similar a una línea de crédito que un negocio puede usar para financiar sus operaciones.
- Una autorización no significa fondos inmediatos, ni tampoco es un “cheque en blanco” para financiar la cantidad entera de la autorización sin cumplir estrictos requisitos reglamentarios.
- Aunque una autorización puede ser por una suma grande, los bonos solo se pueden vender una vez que los proyectos necesarios estén listos para comenzar o según sea necesario para reparaciones y mantenimiento o reemplazo.

Financiación de proyectos: Autorización de bonos en comparación con Pago por uso

Autorización de bonos

Autorización de bonos

- Ejemplo: Costo del proyecto \$3.6M
- los bonos se venden para financiar proyectos
- Ad Valorem (tasa del impuesto predial) no debería aumentar
- Contribución promedio por vivienda al proyecto: \$15.50/mes o aprox. \$185/año
- Residentes actuales y futuros comparten carga de la deuda a lo largo de 30 años.

Pago por uso

Ejemplo: Costo del proyecto \$3.6M

- las facturas de agua de los residentes son la fuente de fondos.
- Las tarifas de agua aumentan antes del proyecto para financiarlo (salvo necesidad de emergencia).
- Contribución promedio por vivienda al proyecto: \$3000 (salvo necesidad de emergencia)
- La carga de la deuda es inmediata y 100% sobre residentes actuales

En ambos casos, los fondos para el proyecto deben estar en el banco antes del proceso de licitación.

Estadísticas del Distrito

- Tasación gravable de 2020: \$148 millones
- Actual clasificación de bonos pendientes: BBB+ (en el 25% superior de distritos)

Tasa de impuestos de 2020 cada \$100 de tasación

Impuesto para servicio de la deuda	\$0.45
Impuesto de mantenimiento	\$0.25
Tasa de impuesto total de 2020	\$0.70

¡La Junta Directiva ha bajado la tasa de impuestos total del Distrito un 58% desde 2010!

Tasas de impuestos superpuestas de 2020 (por jurisdicción)

Tasas de impuestos superpuestas de 2020 (por jurisdicción)	\$1.366400
Condado de Harris	\$0.604193
Tasa de impuesto superpuesta total de 2020s	\$0.100000
ESD Nro. 3 del Condado de Harris	\$0.100000
MUD de Northwest Freeway	\$0.700000
Tasa de impuesto superpuesta total de 2020	\$2.870593

Impacto financiero del parque comercial de Hines para el MUD de Northwest Freeway

Si se aprueba la elección de bonos y se desarrolla el parque comercial de Hines, se espera agregar valor significativo a la base de impuestos del Distrito (El valor estimado de la construcción de Hines será de aproximadamente \$100M- \$120M).

El valor del desarrollo del parque comercial de Hines ayudaría a la meta del Distrito de mantener la tasa del impuesto total a niveles iguales o inferiores a los actuales.



Información sobre la elección

Lenguaje de la boleta de votación

Proposición A – LA EMISIÓN DE HASTA \$18,155,000 EN CANTIDAD TOTAL DE CAPITAL DE BONOS PARA INSTALACIONES DE AGUA, ALCANTARILLADO SANITARIO Y DRENAJE Y LA IMPOSICIÓN DE IMPUESTOS, SIN LÍMITE EN CUANTO A TASA O CANTIDAD, SUFICIENTES PARA PAGAR EL CAPITAL E INTERÉS DE LOS BONOS

Boleta de muestra

NO. _____
NRO. _____
SỐ _____
編號 _____

BOND ELECTION
ELECCIÓN DE BONOS
CUỘC BẦU CỬ TRÁI PHIẾU
債券選舉

May 1, 2021
1 de mayo de 2021
Ngày 1 tháng Năm, 2021
2021年5月1日

NORTHWEST FREEWAY MUNICIPAL UTILITY DISTRICT
DISTRITO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DE NORTHWEST FREEWAY
CƠ QUAN DỊCH VỤ TIỀN ÍCH THÀNH PHỐ NORTHWEST FREEWAY
NORTHWEST FREEWAY 市政公用事業區

OFFICIAL BALLOT
BOLETA OFICIAL DE VOTACIÓN
LÁ PHIẾU CHÍNH THỨC
正式選票

INSTRUCTION NOTE: Place an "X" in the square beside the statement indicating the way you wish to vote.

NOTA DE INSTRUCCIÓN: Coloque una "X" en la casilla junto a la declaración que indique la forma en que desea votar.

GHI CHÚ HƯỚNG DẪN: Đánh dấu "X" vào ô vuông bên cạnh câu cho biết nguyện vọng bỏ phiếu của quý vị.

指示說明：請在聲明部份傍邊的括號內填寫「X」，以表明投票人希望就此事項做出的表決結果。

NORTHWEST FREEWAY MUNICIPAL UTILITY DISTRICT - PROPOSITION A
DISTRITO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DE NORTHWEST FREEWAY -
PROPOSICIÓN A
CƠ QUAN DỊCH VỤ TIỀN ÍCH THÀNH PHỐ NORTHWEST FREEWAY - KẾ HOẠCH ĐỀ
NGHỊ A
NORTHWEST FREEWAY 市政公用事業區 - 提案 A

FOR THE ISSUANCE OF UP TO \$18,155,000 IN TOTAL
 A FAVOR PRINCIPAL AMOUNT OF BONDS FOR WATER, SANITARY
 THUẬN SEWER AND DRAINAGE FACILITIES AND THE
 贊成 IMPOSITION OF TAXES, WITHOUT LIMIT AS TO RATE OR
AMOUNT, SUFFICIENT TO PAY THE PRINCIPAL OF AND
INTEREST ON THE BONDS.

LA EMISIÓN DE HASTA \$18,155,000 EN LA CANTIDAD
TOTAL DE CAPITAL DE BONOS PARA INSTALACIONES
DE AGUA, DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y DE
ALCANTARILLADO DE DRENAJE Y LA IMPOSICIÓN DE
IMPUESTOS, SIN LÍMITE EN CUANTO A TASA O
CANTIDAD, SUFICIENTES PARA PAGAR EL CAPITAL Y EL
INTERÉS DE LOS BONOS

AGAINST
 EN CONTRA
 CHỐNG
 反對

PHÁT HÀNH CÁC TRÁI PHIẾU VỚI TỔNG SỐ TIỀN GỐC
LÊN TỐI ĐA \$18,155,000 CHO CÁC CƠ SỞ CẤP NƯỚC,
THOÁT NƯỚC VỆ SINH VÀ CÔNG RÀNH VÀ ÁP DỤNG
CÁC KHOẢN THUẾ, MÀ KHÔNG GIỚI HẠN MỨC THUẾ
HOẶC SỐ TIỀN THUẾ, Ở MỨC ĐỦ ĐỂ TRẢ TIỀN GỐC VÀ
LÃI CỦA CÁC TRÁI PHIẾU ĐÓ

發行本金總額為18,155,000美元的水、污水管道及排水設施
債券，並徵收不限稅率或稅額的足額稅款用於償付上述債券
之本金及利息

Votación Anticipada y Día de Elección

Horarios y lugar

Early Voting: Lunes 19 de abril al martes 27 de abril de 2021 (solo días de semana)

- 8:00 a.m. – 12:00 p.m. y 1:00 p.m. – 5:00 p.m.

Día de Elección: Sábado 1 de mayo de 2021

- 7:00 a.m. – 7:00 p.m.

Lugar de Votación: Planta de agua Nro. 2

- 24523 Running Iron Drive, Hockley, TX 77447



Preguntas y respuestas



Sitio web

URL:

- <https://www.northwestfreewaymud.com/>

Información sobre la elección:

- <https://www.northwestfreewaymud.com/2021-bond-election>

Welcome to Northwest Freeway MUD

Northwest Freeway Municipal Utility District (the "District") was created by Order of the Texas Water Rights Commission, on March 10, 1977. The purpose of its creation was to provide water production and distribution, wastewater collection and treatment and drainage facilities to serve the land within its boundaries. Its creation requires the District to operate under the provisions of Chapter 49 and Chapter 54 of the Texas Water Code, as amended, and other general statutes of Texas applicable to Municipal Utility Districts. The confirmation election for the District was held within the District on April 2, 1977.

The District is located in the Richard Walton Survey, Abstract 845 and the Harris County School Land Survey, Abstract 333. It is approximately 30 miles northwest of Houston's Central Business District and is within the City of Houston's extraterritorial Jurisdiction and the boundaries of the Waller Independent School District. The current size of the District is 399.178 acres. More specifically, the District is located immediately north and west of the intersection of U.S. Highway 290 and Becker Road, in northwest Harris County. U.S. Highway 290 is adjacent to and south of the District.

SEE ALL
LATEST UPDATES

Signup to receive updates!

email address

Subscribe



Northwest Freeway MUD - District Election FAQ

As many residents may already know, the Board of Directors (the "Board") of Northwest Freeway Municipal Utility District (the



Virtual Open House

The Board of Directors of Northwest Freeway Municipal Utility District invites you to our Virtual Resident Awareness and



September 28th Public Meeting Notice

The Northwest Freeway Municipal Utility District Board of Directors will be having a public meeting via teleph